



Številka:
Ljubljana, dne 09.03.2009
EVA 2009-2511-0032

PREDLOG

**GENERALNI SEKRETARIAT VLADE
REPUBLIKE SLOVENIJE
Gp.gs@gov.si**

ZADEVA: Uredba o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin – predlog za obravnavo

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi petega odstavka 6. člena in za izvrševanje 17. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06) ter tretjega odstavka 100. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06) je Vlada Republike Slovenije naseji dne..... sprejela sklep:

Vlada Republike Slovenije izdaja Uredbo o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin, ki se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

2. Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

mag. Zoran KUS, državni sekretar

Aleš SELIŠKAR, generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije

mag. Dušan MITROVIČ, direktor Urada za množično vrednotenje nepremičnin

3. Gradivo se sme objaviti na svetovnem spletu: DA

4. Obrazložitev predlaganega nujnega oz. skrajšanega postopka obravnave predloga zakona v Državnem zboru RS: /

Predlog in obrazložitev razlogov, zaradi katerih se predlaga skrajšanje poslovnih rokov (tretji odstavek 17. člena Poslovnika Vlade RS): /

5. Kratek povzetek gradiva:

Uredba o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin določa podrobnejšo delitev skupin istovrstnih nepremičnin, ki so določene z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06), v podskupine, in podrobnejše podatke za pripis vrednosti nepremičnin po posameznih podskupinah nepremičnin, določenih s to uredbo.

Temeljni kriterij pri razdelitvi skupin istovrstnih nepremičnin v podskupine je trg nepremičnin. Nepremičnine, ki so predmet pravnega prometa na trgu nepremičnin, neposredno vplivajo na določitev modelov ocenjevanja njihovih tržnih vrednosti, zato so skupine istovrstnih nepremičnin razdeljene na take podskupine, kot jih zaznava trg oziroma ponudba in povpraševanje na trgu. Za vsako podskupino skupin istovrstnih nepremičnin so natančno, v skladu z enotno klasifikacijo stavb, navedene stavbe, ki se po uredbi razvrščajo v posamezne podskupine. Na takšen način je nedvoumno določeno, katere stavbe se v skladu z predpisano standardizacijo stavb razvrstijo v posamezno podskupino skupine istovrstnih nepremičnin.

6. Presoja učinkov in usklajenost vladnega gradiva:

I. Izjavljam, da gradivo nima nikakršnih učinkov na področjih iz tretje alineje tretjega odstavka 8. člena Poslovnika Vlade RS, oziroma da ima zanemarljive finančne učinke (pod 40 000 € v tekočem in naslednjih treh letih).

Ministrstvo za okolje in prostor je predlog uredbe predložilo v medresorsko obravnavo vsem ministrstvom februarja 2009. Na podlagi prejetih pripomb.....

Gradivo je usklajeno s Službo Vlade RS za zakonodajo.

V Normativnem programu dela Vlade RS za leto 2009 je načrtovan sprejem Uredbe o spremembah in dopolnitvah uredbe o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin v marcu 2009 (prva predložitev v obravnavo na vladi - 17.03.2009, skrajni rok sprejema - 30.03.2009). Ker načrtovane spremembe in dopolnitve posegajo v več kot polovico členov obstoječe ureditve, je utemeljena priprava nove uredbe, ki vsebinsko in oblikovno prispeva k večji preglednosti, jasnosti in razumljivosti predpisa.

**Karl ERJAVEC
MINISTER**

Priloge:

1. predlog sklepa Vlade
2. PRILOGA 3
3. predlog Uredbe o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin, z obrazložitvijo



VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE

Številka:
Ljubljana,

Na podlagi petega odstavka 6. člena in za izvrševanje 17. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06) ter tretjega odstavka 100. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06) je Vlada Republike Slovenije naseji dne..... sprejela naslednji

SKLEP :

Vlada Republike Slovenije izdaja Uredbo o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin, ki se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

mag. Milan Martin CVIKL
GENERALNI SEKRETAR VLADE

Prejmejo:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, Ljubljana
2. Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije, Zemljemerska ulica 12, Ljubljana

PRILOGA 3

<p>Razlogi, zakaj je postopek ali druga administrativna obveznost nujno potrebna, in javni interes, ki se s tem dosega. Dokazi, da javnega interesa ni mogoče doseči na drug, za stranke enostavnejši način.</p>	<p>Uredba je pravna in strokovna podpora za določitev podskupin istovrstnih nepremičnin in podatkov za pripis vrednosti po podskupinah skupin istovrstnih nepremičnin.</p> <p>Podatki, ki so jih na podlagi 13. člena Uredbe o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin (Uradni list RS, št. 59/07) posredovale samoupravne lokalne skupnosti, ministrstvo, pristojno za kmetijstvo in gozdarstvo, ministrstvo, pristojno za vode, ministrstvo, pristojno za energijo in ministrstvo, pristojno za rudarstvo, oziroma jih je Geodetska uprava RS pridobila z vprašalnikom, so evidentirani v registru nepremičnin.</p> <p>S to uredbo – 13. člen, pa je urejeno pridobivanje podatkov (spremembe podatkov, novi podatki), na enostaven način, ki bo omogočil, da bo izračun posplošene tržne vrednosti za posamezne vrste nepremičnin bolj objektivni.</p>
<p>Spoštovanje načela »vse na enem mestu« (načelo, da stranki ni treba opravljati zadev, ki se nanašajo na en življenjski oziroma poslovni dogodek, na več mestih). Kraj izvajanja storitve oziroma obveznosti.</p>	<p>podatki se pošiljajo elektronski poti v izmenjevalnih formatih, ki jih objavi Geodetska uprava RS na svojih spletnih straneh</p>
<p>Poraba časa in stroški (upravna taksa, plačilo storitve ...), ki jih stranki povzroča postopek ali obveznost.</p>	
<p>Dokumentacija, ki jo bo morala predložiti stranka za izvedbo postopka. Zmanjšanje obsega dokumentov, ki jih mora predložiti, oziroma obrazložitev, zakaj zmanjšanja ni</p>	
<p>Način plačevanja storitve, upravne takse ... (z gotovino, s kreditnimi in plačilnimi karticami, po e-moneti, drugo)</p>	
<p>Področje in življenjski oziroma poslovni dogodek na portalu e-uprave, na katerega se postopek nanaša, oziroma predlog za uvedbo drugega dogodka.</p>	<p>Okolje in prostor MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN</p>
<p>Obseg postopka, ki ga bo mogoče opraviti po elektronski in drugih sodobnih poteh, oziroma obrazložitev, zakaj to ne bo mogoče.</p>	<p>podatki se pošiljajo po elektronski poti</p>
<p>Podatki, potrebni za izvedbo postopka, ki jih bo pristojni organ pridobil sam iz</p>	<p>druge podatke za pripis vrednosti nepremičnin bo Geodetska uprava RS pridobila iz registra</p>

uradnih evidenc, in način pridobivanja teh podatkov	nepremičnin, ki ga vodi sama, oziroma na načine, ki jih določata Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06 in 65/07 – odl. US) in Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06)
---	--

Na podlagi petega odstavka 6. člena in za izvrševanje 17. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06) ter tretjega odstavka 100. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06) izdaja Vlada Republike Slovenije

U R E D B O
o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen
(vsebina)

Ta uredba določa podrobnejše podskupine znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in podrobnejše podatke za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin.

II. PODSKUPINE SKUPIN ISTOVRSTNIH NEPREMIČNIN

2. člen
(podskupine skupine stanovanjske nepremičnine)

(1) Podskupine skupine stanovanjske nepremičnine so:

- stanovanja,
- eno in dvostanovanjske stavbe,
- garaže.

(2) Kot stanovanja po tej uredbi se štejejo deli stavb v etažni lastnini s pripadajočimi skupnimi deli, ki se po dejanski rabi v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov uvrščajo v podrazrede: 1122101, 1122102, 1122103, 1122104, 1122201, 1130001, 1211101, 1274001.

(3) Kot eno in dvostanovanjske stavbe po tej uredbi se štejejo zemljišča s pripadajočimi stavbami, ki se po dejanski rabi v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov uvrščajo v podrazrede: 1110001, 1110002, 1110003, 1121001, 1121002, 1121003, 1212001.

(4) Kot garaže po tej uredbi se štejejo zemljišča s pripadajočimi stavbami ali deli stavb v etažni lastnini s pripadajočimi skupnimi deli, ki se po dejanski rabi v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov uvrščajo v podrazrede: 1242001, 1242002, 1242003.

3. člen
(podskupine skupine poslovne nepremičnine)

(1) Podskupine skupine poslovne nepremičnine so:

- lokali,
- pisarne.

(2) Kot lokali po tej uredbi se štejejo zemljišča s pripadajočimi stavbami ali deli stavb v etažni lastnini s pripadajočimi skupnimi deli, ki se po dejanski rabi v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov uvrščajo v podrazrede: 1211201, 1211202, 1230101, 1230102, 1230103, 1230104, 1230105, 1230106, 1230107, 1230401, 1230402, 1261002.

(3) Kot pisarne po tej uredbi se štejejo zemljišča s pripadajočimi stavbami ali deli stavb v etažni lastnini s pripadajočimi skupnimi deli, ki se po dejanski rabi v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov uvrščajo v podrazrede: 1220101, 1220201, 1220301, 1220302, 1230404, 1262001, 1263001, 1263002, 1263003, 1263004, 1264001, 1264002, 1264003, 1264004, 1264005, 1272103.

4. člen
(podskupine skupine industrijske nepremičnine)

(1) Podskupine skupine industrijske nepremičnine so:

- nepremičnine za industrijsko proizvodnjo,
- nepremičnine za posebno industrijsko proizvodnjo.

(2) Kot nepremičnine za industrijsko proizvodnjo po tej uredbi se štejejo zemljišča s pripadajočimi stavbami ali deli stavb v etažni lastnini, ki se po dejanski rabi v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov uvrščajo v podrazrede: 1241006, 1251001, 1252002, 1252003, 1271201.

(3) Kot nepremičnine za posebno industrijsko proizvodnjo po tej uredbi se štejejo zemljišča s pripadajočimi stavbami ali deli stavb v etažni lastnini, ki se po dejanski rabi v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov uvrščajo v podrazrede: 1251003, 1251004, 1251005, 1251006, 1251007, 1251008, 1251009, 1252001.

5. člen
(podskupine skupine zemljišča brez sestavin)

(1) Podskupine skupine zemljišča brez sestavin so:

- stavbna zemljišča,
- kmetijska zemljišča,
- gozdna zemljišča,
- vodna zemljišča,
- druga zemljišča.

(2) Kot stavbna zemljišča po tej uredbi se štejejo zemljišča brez sestavin, ki so po namenski rabi v skladu s prostorskimi akti določena za graditev stavb.

(3) Kot kmetijska zemljišča po tej uredbi se štejejo zemljišča brez sestavin, ki so po namenski rabi v skladu s prostorskimi akti določena kot kmetijska zemljišča.

(4) Kot gozdna zemljišča po tej uredbi se štejejo zemljišča brez sestavin, ki so po namenski rabi v skladu s prostorskimi akti določena kot gozdna zemljišča.

(5) Kot vodna zemljišča po tej uredbi se štejejo zemljišča brez sestavin, ki so po namenski rabi v skladu s prostorskimi akti določena kot vodna zemljišča.

(6) Kot druga zemljišča po tej uredbi se štejejo zemljišča brez sestavin, ki se ne uvrščajo med zemljišča iz drugega, tretjega, četrtega in petega odstavka tega člena.

6. člen

(podskupine skupine posebne nepremičnine)

(1) Podskupine skupine posebne nepremičnine so:

- nepremičnine za proizvodnjo električne energije,
- nepremičnine za izkoriščanje mineralnih surovin,
- pristanišča in marine,
- bencinski servisi,
- nepremičnine za rabo v kmetijstvu in ostalo rabo,
- druge posebne nepremičnine,
- pozidana stavbna zemljišča.

(2) Kot nepremičnine za proizvodnjo električne energije po tej uredbi se štejejo zemljišča s pripadajočimi stavbami ali deli stavb v etažni lastnini s pripadajočimi skupnimi deli, ki se po dejanski rabi v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov uvrščajo v podrazred 1251002, in vodna, priobalna in druga zemljišča, ki se uporabljajo za proizvodnjo električne energije ali so za tako uporabo namenjena. Kot nepremičnine za proizvodnjo električne energije po tej uredbi se lahko štejejo tudi zemljišča s pripadajočimi stavbami ali deli stavb v etažni lastnini s pripadajočimi skupnimi deli drugih dejanskih rab enotne klasifikacije vrst objektov, če so sestavni del elektrarne in se uporabljajo za proizvodnjo električne energije.

(3) Kot nepremičnine za izkoriščanje mineralnih surovin po tej uredbi se štejejo zemljišča s pripadajočimi stavbami ali deli stavb v etažni lastnini s pripadajočimi skupnimi deli, ki se po dejanski rabi v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov uvrščajo v podrazred 1274011, in vodna, priobalna in druga zemljišča, ki se uporabljajo za izkoriščanje mineralnih surovin ali so za tako uporabo namenjena. Kot nepremičnine za izkoriščanje mineralnih surovin po tej uredbi se lahko štejejo tudi zemljišča s pripadajočimi stavbami ali deli stavb v etažni lastnini s pripadajočimi skupnimi deli drugih dejanskih rab enotne klasifikacije vrst objektov, če so sestavni del območja izkoriščanja mineralnih surovin in se uporabljajo za izkoriščanje mineralnih surovin.

(4) Kot pristanišča in marine po tej uredbi se štejejo vodna in priobalna zemljišča s pripadajočimi stavbami ali deli stavb v etažni lastnini s pripadajočimi skupnimi deli, ki se po dejanski rabi v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov uvrščajo v podrazred 1241001, in zemljišča, ki so namenjena za pristanišča in marine. Kot pristanišča in

marine po tej uredbi se lahko štejejo tudi zemljišča s pripadajočimi stavbami ali deli stavb v etažni lastnini s pripadajočimi skupnimi deli drugih dejanskih rab enotne klasifikacije vrst objektov, če so sestavni deli pristanišč in marin ter se uporabljajo za opravljanje dejavnosti pristanišč in marin.

(5) Kot bencinski servisi po tej uredbi se štejejo zemljišča s pripadajočimi stavbami ali deli stavb v etažni lastnini s pripadajočimi skupnimi deli, ki se po dejanski rabi v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov uvrščajo v podrazred 1230301, in zemljišča brez sestavin, ki se uporabljajo za izvajanje dejavnosti prodaje naftnih derivatov na bencinskih servisih.

(6) Kot nepremičnine za rabo v kmetijstvu in ostalo rabo po tej uredbi se štejejo zemljišča s pripadajočimi stavbami ali deli stavb v etažni lastnini s pripadajočimi skupnimi deli, ki se po dejanski rabi v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov uvrščajo v podrazrede: 1230302, 1271101, 1271202, 1271203, 1271301, 1271302, 1271401, 1230403, 1241002, 1241005, 1242004, 1261003, 1272102, 1272201, 1273001, 1273002, 1274002, 1274003, 1274004, 1274005, 1274006, 1274007, 1274008, 1274009, 1274010, 1274012.

(7) Kot druge posebne nepremičnine po tej uredbi se štejejo zemljišča s pripadajočimi stavbami ali deli stavb v etažni lastnini s pripadajočimi skupnimi deli, ki se po dejanski rabi v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov uvrščajo v podrazrede: 1242005, 1261001, 1265001, 1265002, 1272101, 1230201, 1241003, 1241004.

(8) Kot pozidana stavbna zemljišča po tej uredbi se štejejo zemljišča, na katerih stojijo stavbe ali deli stavb, oziroma zemljišča, ki pripadajo stavbam ali delom stavb, ki se po dejanski rabi v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov uvrščajo med stavbe in se ne uvrščajo v podskupine iz 2., 3., 4. in 6. člena te uredbe.

III. PODATKI ZA PRIPIS VREDNOSTI PO PODSKUPINAH SKUPIN ISTOVRSTNIH NEPREMIČNIN IN PRIDOBIVANJE PODATKOV

7. člen

(podatki za pripis vrednosti za podskupine skupine stanovanjske nepremičnine)

(1) Za pripis vrednosti stanovanj se uporabijo naslednji podatki:

- o stavbi: lokacija, površina zemljišča pod stavbo, vrsta ogrevanja, dvigalo, leto zgraditve, leto obnove fasade, leto obnove strehe;
- o delu stavbe: dejanska raba, lega v stavbi, uporabna površina, neto tlorisna površina, površina prostorov po namenu, leto obnove oken, leto obnove inštalacij;
- o zemljišču: lokacija, površina in površina zemljišča pod stavbo.

(2) Za pripis vrednosti eno in dvostanovanjskih stavb se uporabijo naslednji podatki:

- o stavbi: lokacija, površina zemljišča pod stavbo, leto zgraditve, leto obnove fasade, leto obnove strehe, vrsta ogrevanja, priključek na vodovod, priključek na elektriko, priključek na kanalizacijo;

- o delu stavbe: dejanska raba, uporabna površina, neto tlorisna površina, površina prostorov po namenu, leto obnove oken, leto obnove inštalacij;
- o zemljišču: lokacija, površina in površina zemljišča pod stavbo.

(3) Za pripis vrednosti garaž se uporabijo naslednji podatki:

- o stavbi: lokacija, površina zemljišča pod stavbo;
- o delu stavbe: dejanska raba, uporabna površina, neto tlorisna površina;
- o zemljišču: lokacija, površina in površina zemljišča pod stavbo.

8. člen

(podatki za pripis vrednosti za podskupine skupine poslovne nepremičnine)

(1) Za pripis vrednosti lokalov se uporabijo naslednji podatki:

- o stavbi: lokacija, površina zemljišča pod stavbo, leto zgraditve, leto obnove fasade, leto obnove strehe, vrsta ogrevanja;
- o delu stavbe: dejanska raba, lega v stavbi, uporabna površina, neto tlorisna površina, število parkirnih mest, vhod iz ulice, izložbeno okno, leto obnove oken, leto obnove inštalacij;
- o zemljišču: lokacija, površina in površina zemljišča pod stavbo.

(2) Za pripis vrednosti pisarn se uporabijo naslednji podatki:

- o stavbi: lokacija, površina zemljišča pod stavbo, leto zgraditve, leto obnove fasade, leto obnove strehe, vrsta ogrevanja, dvigalo;
- o delu stavbe: dejanska raba, uporabna površina, neto tlorisna površina, lega v stavbi, število parkirnih mest, leto obnove oken, leto obnove inštalacij;
- o zemljišču: lokacija, površina in površina zemljišča pod stavbo.

9. člen

(podatki za pripis vrednosti za podskupine skupine industrijskih nepremičnine)

(1) Za pripis vrednosti nepremičnin za industrijsko proizvodnjo se uporabijo naslednji podatki:

- o stavbi: lokacija, površina zemljišča pod stavbo, leto zgraditve, material nosilne konstrukcije, način temeljenja, priključek na vodovod, priključek na plin, priključek na električno, posebna kanalizacija, priključek na kanalizacijo, priključek na tehnološki plin, priključek na komprimiran zrak, priključek na industrijski tok, vrsta ogrevanja, leto obnove fasade, leto obnove strehe;
- o delu stavbe: dejanska raba, lega v stavbi, neto tlorisna površina, razdalja med nosilnimi elementi, dodatne izolacije, svetla višina, obstoj klima naprav, talne obloge, stenske obloge, obdelava stropa, leto obnove oken, leto obnove inštalacij;
- o zemljišču: lokacija, površina in površina zemljišča pod stavbo.

(2) Za pripis vrednosti nepremičnin za posebno industrijsko proizvodnjo se uporabijo naslednji podatki:

- o stavbi: lokacija, površina zemljišča pod stavbo, leto zgraditve, material nosilne konstrukcije;
- o delu stavbe: dejanska raba, neto tlorisna površina, leto obnove inštalacij, prostornina;

- o zemljišču: lokacija, površina in površina zemljišča pod stavbo.

10. člen

(podatki za pripis vrednosti za podskupine skupine zemljišča brez sestavin)

- (1) Za pripis vrednosti stavbnih zemljišč se uporabijo naslednji podatki: lokacija, namenska raba, površina in delež površine posamezne namenske rabe.
- (2) Za pripis vrednosti kmetijskih zemljišč se uporabijo naslednji podatki: lokacija, namenska raba, površina, delež površine posamezne namenske rabe in boniteta.
- (3) Za pripis vrednosti gozdnih zemljišč se uporabijo naslednji podatki: lokacija, namenska raba, površina, delež površine posamezne namenske rabe, boniteta in podatek o pogojih spravila lesa.
- (4) Za pripis vrednosti vodnih zemljišč se uporabijo naslednji podatki: lokacija, namenska raba, površina, delež površine posamezne namenske rabe.
- (5) Za pripis vrednosti drugih zemljišč se uporabijo naslednji podatki: lokacija, dejanska raba, površina in delež površine dejanske rabe, boniteta, podatek o pogojih spravila lesa.

11. člen

(podatki za pripis vrednosti za podskupine skupine posebne nepremičnine)

- (1) Za pripis vrednosti nepremičnin za proizvodnjo električne energije se uporabijo naslednji podatki:
 - o stavbi ali o delu stavbe: dejanska raba, lokacija, neto tlorisna površina;
 - o zemljišču: lokacija, površina;
 - o proizvodnji: vrsta pogona, instalirana električna moč na pragu, instalirana toplotna moč na pragu, količina proizvedene električne energije na pragu.
- (2) Za pripis vrednosti nepremičnin za izkoriščanje mineralnih surovin se uporabijo naslednji podatki:
 - o stavbi ali o delu stavbe: dejanska raba, lokacija, neto tlorisna površina;
 - o zemljišču: lokacija, površina;
 - o proizvodnji: količina izkoriščenih posameznih vrst mineralnih surovin, doba možnosti izkoriščanja mineralnih surovin.
- (3) Za pripis vrednosti pristanišč in marin se uporabijo naslednji podatki:
 - o stavbi ali o delu stavbe: dejanska raba, lokacija, neto tlorisna površina;
 - o zemljišču: lokacija, površina;
 - o proizvodnji: vrsta dejavnosti, prihodki, povezani z izvajanjem pristaniške dejavnosti, stroški, povezani z izvajanjem pristaniške dejavnosti, število posameznih vrst privezov marine.
- (4) Za pripis vrednosti bencinskih servisov se uporabijo naslednji podatki:
 - o stavbi ali o delu stavbe: dejanska raba, lokacija, neto tlorisna površina;

- o zemljišču: lokacija, površina;
- o proizvodnji: količina prodanih posameznih vrst naftnih derivatov.

(5) Za pripis vrednosti nepremičnin za rabo v kmetijstvu in ostalo rabo se uporabijo naslednji podatki:

- o stavbi ali o delu stavbe: dejanska raba, lokacija, neto tlorisna površina, leto zgraditve, leto obnove fasade, leto obnove strehe, leto obnove instalacij, leto obnove oken, priključek na vodovod, priključek na električno, material nosilne konstrukcije;

(6) Za pripis vrednosti drugih posebnih nepremičnin se uporabijo naslednji podatki:

- o stavbi ali o delu stavbe: dejanska raba, lokacija, uporabna površina, neto tlorisna površina, leto zgraditve, leto obnove fasade, leto obnove strehe, leto obnove instalacij, leto obnove oken, priključek na vodovod, priključek na električno, vrsta ogrevanja, priključek na kanalizacijo;
- o zemljišču: lokacija, površina in površina zemljišča pod stavbo.

(7) Za pripis vrednosti pozidanih stavbnih zemljišč se uporabijo naslednji podatki:

- o stavbi: dejanska raba dela stavbe;
- o zemljišču: lokacija, površina, dejanska raba, delež dejanske rabe in površina zemljišča pod stavbo.

12. člen

(opis podatkov za pripis vrednosti)

(1) Podatek o lokaciji stavbe ali dela stavbe oziroma podatek o lokaciji zemljišča iz tretjega odstavka 7. člena, iz 8. in 9. člena, iz drugega, tretjega in četrtega odstavka 10. člena te uredbe in iz prejšnjega člena je podatek centroida stavbe ali dela stavbe oziroma podatek centroida parcele.

(2) Podatek o lokaciji stavbe ali dela stavbe oziroma podatek o lokaciji zemljišča iz prvega in drugega odstavka 7. člena ter iz prvega odstavka 10. člena te uredbe je podatek centroida stavbe ali dela stavbe oziroma podatek centroida parcele in podatek o oddaljenosti centroida stavbe ali dela stavbe oziroma podatek o oddaljenosti centroida parcele od osi električnih daljnovodov nad 100 KV, od železnic, avtocest, hitrih cest in od glavnih cest I. in II. reda.

(3) Podatek o namenski rabi je podatek o osnovni in podrobnejši namenski rabi v skladu s predpisi, ki urejajo načrtovanje prostora. Podatek o deležu površine posamezne namenske rabe iz 10. člena te uredbe je podatek o deležu površine parcele na območju posamezne vrste namenske rabe.

(4) Podrobnejši opisi podatkov in šifranti podatkov iz 7. do 11. člena te uredbe so objavljeni na spletnih straneh Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava). Rok začetka uporabe sprememb podrobnejših opisov podatkov in šifrantov podatkov geodetska uprava predhodno najavi.

13. člen

(pridobivanje podatkov za pripis vrednosti)

(1) Samoupravne lokalne skupnosti morajo geodetski upravi sporočiti podatke o namenski rabi in o deležu površine posamezne namenske rabe iz 10. člena te uredbe v izmenjevalnem formatu, po katastrskih občinah in parcelah.

(2) Ministrstvo, pristojno za gozdarstvo, mora geodetski upravi sporočiti podatke o pogojih spravila lesa iz tretjega odstavka 10. člena te uredbe v izmenjevalnem formatu, po katastrskih občinah in parcelah.

(3) Ministrstvo, pristojno za energijo, in ministrstvo, pristojno za vode, morata geodetski upravi sporočiti podatke o:

- imenu in lokaciji elektrarn,
- imenu, naslovu in statusu proizvajalcev električne energije,
- imenu in lokaciji pridobivalnih prostorov,
- imenu in naslovu nosilcev pravic izkoriščanja mineralnih surovin,
- količinah izkoriščenih posameznih vrst mineralnih surovin,
- dobi možnosti izkoriščanja mineralnih surovin.

(4) Geodetska uprava lahko z vprašalnikom v skladu s 100. in 103. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06 in in 65/07 – odl. US), pridobiva od lastnikov, upravljavcev, uporabnikov oziroma najemnikov posebnih nepremičnin ter upravljavcev elektrodistribucijskih in elektroprenosnih omrežij, podatke o:

- lokaciji stavbe ali dela stavbe, lokaciji in površini zemljišč, vrsti pogona, instalirani električni moči na pragu, instalirani toplotni moči na pragu, in količini proizvedene električne energije na pragu iz prvega odstavka 11. člena te uredbe,
- lokaciji stavbe ali dela stavbe, lokaciji in površini zemljišč iz drugega odstavka 11. člena te uredbe,
- lokaciji stavbe ali dela stavbe, lokaciji in površini zemljišč, vrsti dejavnosti, prihodkih, povezanih z izvajanjem pristaniške dejavnosti, stroških, povezanih z izvajanjem pristaniške dejavnosti ter številu posameznih vrst privezov marine iz tretjega odstavka 11. člena te uredbe,
- lokaciji stavbe ali dela stavbe, lokaciji in površini zemljišč ter količini prodanih posameznih vrst naftnih derivatov iz četrtega odstavka 11. člena te uredbe.

(5) Spremembe podatkov oziroma nove podatke lahko organi iz prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena sporočajo geodetski upravi v izmenjevalnem formatu. Za pripis vrednosti se upoštevajo podatki, ki jih je geodetska uprava prejela najpozneje do 28. februarja tekočega koledarskega leta, po stanju podatkov na dan 31. decembra leta pred letom prejema podatkov.

(6) Izmenjevalni format iz prvega, drugega in šestega odstavka tega člena je objavljen na spletnih straneh geodetske uprave. Rok začetka uporabe sprememb izmenjevalnega formata geodetska uprava predhodno najavi.

IV. PREHODNI DOLOČBI

14. člen

(razvrstitev v podskupino stavbna zemljišča)

Dokler v občinskih prostorskih aktih niso določene podrobnejše namenske rabe v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 - ZVO-1B), se kot stavbna zemljišča po tej uredbi štejejo tista nezazidana stavbna zemljišča, za katera je v občinskih prostorskih aktih določeno, da je na njih dopustna gradnja novih stavb in so vključena v območja, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, ter druga zemljišča brez sestavin, ki so z občinskimi prostorskimi akti namenjena za graditev.

15. člen

(neposredovanje podatkov oziroma posredovanje nepopolnih ali nepravilnih podatkov)

Če geodetska uprava za nepremičnino, ki je evidentirana v registru nepremičnin, ne pridobi podatkov za pripis vrednosti oziroma pridobi nepopolne ali nepravilne podatke, se za pripis vrednosti posameznih poskupin skupin istovrstnih nepremičnin uporabijo podatki, ki jih določa metodologija, ki ureja vodenje in vzdrževanje registra nepremičnin.

V. KONČNI DOLOČBI

16. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve te uredbe preneha veljati Uredba o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin (Uradni list RS, št. 59/07).

17. člen

(začetek veljavnosti)

Ta uredba začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.

Ljubljana, dne

EVA 2009-2511-0032

Vlada Republike Slovenije

Borut PAHOR
P R E D S E D N I K

OBRAZLOŽITEV

1. Pravna podlaga

Pravna podlaga za sprejem Uredbe o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin je peti odstavek 6. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06) – v nadaljnjem besedilu: ZMVN, ki določa, da Vlada Republike Slovenije določi podrobnejše podskupine znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in podrobnejše podatke za pripis vrednosti nepremičnin po podskupinah nepremičnin.

2. Obrazložitev

K 1. členu

Uredbo o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: uredba) sestavljata dva vsebinska poglavja, in sicer (1) poglavje, ki določa podrobnejšo delitev skupin istovrstnih nepremičnin, določenih z ZMVN, v podskupine, in (2) poglavje, ki določa podrobnejše podatke in način pridobivanja podatkov za pripis vrednosti nepremičnin po posameznih podskupinah nepremičnin, določenih s to uredbo.

Poglavje PODSKUPINE SKUPIN ISTOVRSTNIH NEPREMIČNIN

K 2., 3. in 4. členu

Podskupine znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin so določene v Uredbi o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin (Uradni list RS, št. 59/07) – v nadaljevanju: dosedanja uredba. S to uredbo se spreminja:

- razvrstitev stavb in delov stavb, ki se po dejanski rabi v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov uvrščajo v podrazrede 1211101, 1212001: podrazred 1211101 in 1211101 se iz podskupine »pisarne« iz skupine *poslovne nepremičnine* uvrstita v podskupino skupine *stanovanjske nepremičnine*, in sicer se 1211101 uvrsti v podskupino »stanovanja«, 1212001 pa v podskupino »eno in dvostanovanjske stavbe«. Gre za stavbe, ki so namenjene za nastanitev in so po svojih značilnostih bolj sorodne stanovanjskim nepremičninami kot poslovnim nepremičninam.
- razvrstitev stavb in delov stavb, ki se po dejanski rabi v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov uvrščajo v podrazrede 1230201, 1241002, 1241003, 1241004, 1241005, 1251003, 1251004, 1251005, 1251006, 1251007, 1251008, 1251009, 1252001. Ti se uvrstijo v novo podskupino, imenovano »nepremičnine za posebno industrijsko proizvodnjo«. Gre za unikatne nepremičnine, ki so neposredno prilagojene posameznemu proizvodnemu procesu in jim je težje spremeniti dejansko rabo, trga nepremičnin za tovrstne

nepremičnine ni. »Nepremičnine za industrijsko proizvodnjo« pa so t.i. tipske oziroma serijske nepremičnine, njihovo dejansko rabo je mogoče brez večjih stroškov spreminjati in se zato pogosto pojavljajo na trgu nepremičnin.

K 5. členu

Podskupine skupine zemljišča brez sestavin so določene glede na namensko rabo, ki je določena v prostorskih aktih.

Kot stavbna zemljišča po tej uredbi se štejejo zemljišča brez sestavin, ki so v prostorskih aktih namenjena za graditev stavb (ne objektov). Drugi odstavek 5. člena določa sistemsko ureditev, kaj se šteje za »stavbno zemljišče po tej uredbi«, ko bodo poleg osnovne namenske rabe (stavbna, kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča) določena tudi območja podrobnejše namenske rabe.

V prehodnem obdobju - dokler v občinskih prostorskih aktih niso določene podrobnejše namenske rabe v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 - ZVO-1B), pa je v 14. členu določeno, da se kot stavbna zemljišča po tej uredbi štejejo :

- tista nezazidana stavbna zemljišča, za katera je v občinskih prostorskih aktih določeno, da je na njih dopustna gradnja novih stavb in so vključena v območja, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, ter
- druga zemljišča brez sestavin, ki so z občinskimi prostorskimi akti namenjena za graditev.

Katera zemljišča se bodo uporabila za vrednotenje stavbnih zemljišč, je torej odvisno od tega, ali je posamezna občina že in kako je v svojih občinskih prostorskih aktih določila namensko rabo zemljišč, oziroma ali je že sprejela prostorske akte v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 - ZVO-1B).

V skupino zemljišča brez sestavin se zaradi uskladitve osnovne namenske rabe zemljišč v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje, doda nova podskupina »vodna zemljišča«. Zemljišča brez sestavin se namreč v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06) razvrstijo v podskupine glede na namensko rabo zemljišč.

K 6. členu

Dohodkovni način vrednotenja posebnih nepremičnin zahteva določitev vseh tistih nepremičninskih delov, ki se uporabljajo pri ustvarjanju dohodka, na osnovi katerega se nepremičnina tudi vrednoti. Poleg zemljišč s pripadajočimi stavbami ali deli stavb v etažni lastnini s pripadajočimi skupnimi deli, ki se neposredno uporabljajo za dejavnost, ki opredeljuje posamezno podskupino posebnih nepremičnin, je potrebno zaradi pravilnega ovrednotenja v posamezno posebno nepremičnino vključiti tudi zemljišča s pripadajočimi stavbami ali deli stavb v etažni lastnini s pripadajočimi skupnimi deli drugih dejanskih rab, če se ti uporabljajo za dejavnost posebne nepremičnine, ki ustvarja donos, na osnovi katerega se nepremičnina vrednoti.

V skupino posebne nepremičnine se doda nova podskupina »pozidana stavbna zemljišča«. Kot »pozidana stavbna zemljišča« se štejejo:

- zemljišča, na katerih stojijo stavbe ali deli stavb, oziroma
- zemljišča, ki pripadajo stavbam ali delom stavb – pri čemer gre za delež zemljišča, ki ni vključen v posamezno podskupino zemljišč s sestavinami.

Zemljišča, na katerih stojijo stavbe ali deli stavb (to so stavbe/deli stavb, ki so evidentirane v registru nepremičnin), so za posamezne podskupine skupin iz te uredbe:

- a.) stanovanja, garaže (razen pri 1242001, 1242003), pisarne, lokali, nepremičnine za industrijsko proizvodnjo, nepremičnine za posebno industrijsko proizvodnjo, druge posebne nepremičnine, je to površina zemljišča, ki je razlika med površino celotne parcele zmanjšane za delež (če stoji stavba na več parcelah) dveh površin fundusa stavbe (ta površina pripada stavbi). To so zemljišča s pomembnimi stavbami – del zemljišča pripada stavbi, del pozidano stavbno zemljišče.
- b.) eno in dvostanovanjskih stavbah, nepremičninah za proizvodnjo električne energije, nepremičninah za izkoriščanje mineralnih surovin, pristaniščih in marinah, bencinskih servisih celotno zemljišče spada v posamezno podskupino, razen kadar je na zemljišču več različnih stavb, takrat se za pripadajoče zemljišče šteje delež zemljišča, ki pripada stavbi zmanjšan za dvakratno površino fundusa stavbe. To so zemljišča s pomembnimi stavbami – zemljišče pripada k stavbi.
- c.) garaže (razen pri 1242002) in nepremičnine za rabo v kmetijstvu - celotno zemljišče spada v posamezno podskupino nepozidanih stavbnih zemljišč. Tako se zemljišče pod temi stavbami ne šteje kot pozidano stavbno zemljišče, razen v primerih, ko je to zemljišče pozidano z več različnimi stavbami, takrat se za pripadajoče zemljišče šteje delež zemljišča, ki pripada stavbi zmanjšan za dvakratno površino fundusa stavbe. To so zemljišča z nepomembnimi stavbami – zemljišče kot nepozidano stavbno zemljišče.

Poglavje PODATKI ZA PRIPIS VREDNOSTI PO PODSKUPINAH SKUPIN ISTOVRSTNIH NEPREMIČNIN IN PRIDOBIVANJE PODATKOV ODSKUPINE SKUPIN ISTOVRSTNIH NEPREMIČNIN

K 7., 8., 9. in 10. členu

Podatki za pripis vrednosti za podskupine skupin istovrstnih nepremičnin so v primerjavi z dosedanjo uredbo spremenjeni za posamezne podskupine, glede na analizo trga nepremičnin in na proučene vplive posameznih dejavnikov na vrednost nepremičnin. Za določitev vrednosti nepremičnin se namreč upoštevajo tisti dejavniki oziroma tiste lastnosti, ki bistveno vplivajo na vrednost proučevane nepremičnine. Dodatno vključeni oziroma črtani (izključeni) so posamezni podatki glede na rezultate analize trga nepremičnin.

Med podatke za podskupine skupine stanovanjske, poslovne in industrijske nepremičnine, ki so določene v 7., 8. in 9. členu te uredbe, je dodan podatek

»površina zemljišča pod stavbo«. To je podatek o površini fundusa stavbe (del površine zemljiške parcele, na kateri stoji stavba).

Za podskupino »druga zemljišča« se doda podatek o dejanski rabi zemljišča. Zemljišča, ki so po namenski rabi druga zemljišča in po dejanski rabi kmetijska zemljišča se vrednotijo kot kmetijska zemljišča, pri tem se uporabi podatek o boniteti zemljišča.

Podatek o boniteti se uporabi za zemljišča, ki so po dejanski rabi kmetijska ali gozdna zemljišča, podatek o pogojih spravilih lesa pa za gozdna zemljišča. Ostali podatki iz te podskupine se uporabijo za vsa zemljišča v tej podskupini.

K 11. členu

V postopku oblikovanja in izdelave modelov vrednotenja (vrednostnih con, vrednostnih tabel) smo uporabili različne podatke za generalno vrednotenje v skladu z ZMVN. Za postopek pripisa vrednosti za vsako nepremičnino potrebujemo le še tiste podatke o lastnostih nepremičnin iz celotnega nabora podatkov za generalno vrednotenje, ki glede na modele vrednotenja neposredno vplivajo na vrednost nepremičnin – podatke za pripis vrednosti.

Ker je v skupini »posebne nepremičnine« dodana nova podskupina »pozidana stavbna zemljišča«, so za to podskupino določeni podatki za pripis vrednosti: za stavbo se uporabi podatek o dejanski rabi stavbe v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov in sicer zato, da lahko zemljišča delimo na tista:

- a.) kjer je pripadajoče zemljišče enako površini parcele zmanjšano za dve površini fundusa stavbe
- b.) kjer celotno zemljišče pripada stavbi, razen, če je na zemljišču več stavb in je pripadajoče zemljišče enako deležu zemljišča, ki pripada stavbi zmanjšan za dvakratno površino (delež površine) fundusa stavbe.
- c.) kjer je stavba nepomembna in ni pozidanega stavbnega zemljišča, razen, če je na zemljišču več stavb in je pripadajoče zemljišče enako deležu zemljišča, ki pripada stavbi zmanjšan za dvakratno površino (delež površine) fundusa stavbe.

Za pripis vrednosti se podatek o namenski rabi in deležu namenske rabe uporabi za zemljišča, na katerih stojijo stavbe iz točke c.), to so nepomembne stavbe iz podskupine garaže (razen 1242002) in nepremičnine za rabo v kmetijstvu. Podatek o dejanski rabi in deležu dejanske rabe se uporabi za zemljišča, na katerih stojijo stavbe iz točke a.) in točke b.) kadar gre za več stavb z različno dejansko rabo na eni parceli. Pri vseh pozidanih zemljiščih pa se uporabi podatek o lokaciji zemljišča, to je podatek o tem, kje se zemljišče prostorsko nahaja (centroid parcele).

K 12. členu

Besedilo člena, ki ureja opis podatkov za pripis vrednosti, je prilagojen vsebini podatkov za pripis vrednosti, ki so za posamezne podskupine skupin istovrstnih nepremičnin določeni s to uredbo.

K 13. členu

Podatki, ki so jih na podlagi 13. člena dosedanje uredbe posredovale samoupravne lokalne skupnosti, ministrstvo, pristojno za kmetijstvo in gozdarstvo, ministrstvo, pristojno za vode, ministrstvo, pristojno za energijo in ministrstvo, pristojno za rudarstvo, oziroma jih je Geodetska uprava RS pridobila z vprašalnikom, so evidentirani v registru nepremičnin.

13. člen določa, katere podatke morajo posredovati posamezni subjekti za pripis vrednosti, in način njihovega posredovanja. Rok za posredovanje teh podatkov ni (več) določen: za pripis vrednosti se upoštevajo podatki, ki se evidentirani v registru nepremičnin. Spremembe teh podatkov in nove podatke morajo subjekti sporočiti geodetski upravi – za pripis vrednosti se bodo upoštevali podatki, ki jih je geodetska uprava prejela najpozneje do 28. februarja tekočega koledarskega leta, po stanju podatkov na dan 31. decembra leta pred letom prejema podatkov.

Subjekti sporočajo geodetski upravi podatke (nove, spremenjene) v izmenjevalnem formatu, geodetska uprava pa jih lahko pridobiva tudi z vprašalnikom. Podatki, ki jih geodetska uprava pridobiva z vprašalnikom po tej uredbi, so taksativno določeni v četrtem odstavku 13. člena.

K 14. členu

Potreba po ureditvi, kaj se šteje za »stavbna zemljišča po tej uredbi« v prehodnem obdobju - dokler v prostorskih aktih niso določene podrobnejše namenske rabe, je pojasnjena v obrazložitvi k 5. členu te uredbe.

K 15. členu

Če je nepremičnina evidentirana v registru nepremičnin – t.j. ima določeno identifikacijsko številko nepremičnine, geodetska uprava pa zanjo ni pridobila podatkov, ker (1) tisti, ki bi jih morali posredovati, tega niso storili, oziroma (2) so posredovali pomanjkljive ali nelogične podatke (npr. vsota deležev namenske rabe na parceli ni 100 %, dve občini za isto parcelo posredujeta različne podatke, ...) , je treba določiti način, kateri podatki se bodo za to nepremičnino uporabili za pripis vrednosti. Za pripis vrednosti se bodo uporabili podatki, ki bo določila »Metodologija vodenja in vzdrževanja REN«.

K 16. in 17. členu

V 16. členu je urejeno prenehanje veljavnosti dosedanje uredbe, 17. člen pa določa začetek veljavnosti te uredbe.